

m²

SUPLEMENTO DE ESTILO Y
DECORACION DE PAGINA/12.
SABADO 16 DE FEBRERO DE 2008.
AÑO 9. Nº 469

potencial

un proyecto de ley permitirá vender el potencial de construcción de un edificio que sea catalogado. Es una manera de proteger el patrimonio, compensar a los dueños y crear un nuevo mercado.

GUADALUPE LOMBARDO

ARNALDO PAMPILLON

LEANDRO TEYSSEIRE



A través del espejo

Una buena noticia: el espacio principal de la Galería Güemes, el formidable pasaje cubierto por un cañón corrido puntuado de cúpulas, bronces y mármoles, está terminado. El que ame la calidad y la belleza puede ahora disfrutar de esta obra maestra de Gianotti libre de andamios, con sus murales restaurados y repuestos, sus metales brillantes y su iluminación completada. Y de una sorpresa espejada que permite volver a ver el espacio original perdido hace años en un incendio y una reconstrucción de pésima categoría.

La Güemes es uno de los buques insignia de la época en que nuestra ciudad se puso imperial. Argentina compraba tesoros de arte, importaba tecnologías y buen gusto, construía palacios cívicos públicos y privados. Gianotti construyó esta galería en 1915 para un consorcio que unió dos terrenos en Florida y en San Martín –en la manzana que completan Mitre y Perón– y logró un ejemplo de modernidad ecléctica, un rascacielos con proporciones clásicas, un poema de interiores espléndidos.

El edificio fue de los más grandes y famosos, pero el bichito de la modernidad lo hundió en el desprecio, el descuido, el vandalismo y los robos de sus muchas piezas históricas. Para peor, el frente sobre Florida sufrió un terrible incendio en plena era del hormigoncito y los techos de altura mínima, y cuando se reconstruyó el edificio desapareció el gran arco de entrada. Y con eso desapareció, en lo visual, la galería.

Estas tristezas siguieron hasta 2004, cuando un hombre inteligente, Fernando Bertello, se hizo cargo de administrar el lugar. Con buen ojo, supo que la manera de devolver valor y marca a las Güemes era restaurando su gloria arquitectónica. Bertello lleva cuatro años en esta tarea de amor junto al arquitecto Reynaldo Lemos.

Hoy, el edificio es un atractor irresistible de porteños y turistas, que la recorren todo el tiempo y se hacen fotos frente a sus grupos escultóricos. Ya están listos el teatro Piazzolla, varios ámbitos olvidados de la torre –como su restaurante cubierto de vitrales, que supo ser un mirador privilegiado– y muchas oficinas, ya que Bertello impuso que cada inquilino nuevo debe aceptar pisos de madera descubiertos, alturas de techos originales y divisorias no permanentes que no dañen los muros.

La atención, claro, se concentró en la galería en sí, una muestra notoria de ese Art Nouveau tardío y manierista que usaba Gianotti, mezclado con estilos bizantinos, esculturas en bronce y mármol, y luminarias modernistas, todo inscripto y controlado por proporciones impecablemente clásicas.

Y esta semana bajaron los últimos andamios y se puede ver otra vez lo creado por Gianotti en todo su esplendor y luz. La sorpresa de Bertello y Lemos fue encontrar una solución al problema del tramo final hacia Florida, literalmente obstruido por varios pisos de oficinas orgullosos de su hormigón. Ahora se ve un gran espejo montado sobre una estructura de aluminio hecha a medida, que refleja la galería restaurada y le vuelve a dar las proporciones originales, de un modo virtual.

O sea que estamos todos invitados a hacer de turistas en este ámbito hermoso y recuperado, que tenemos la suerte de poder usar. La Güemes se merece una visita urgente e inmediata, para ver una lección de cariño, buen gusto y arquitectura de primer orden.

LEANDRO TEYSSEIRE



Nacen lo



POR SERGIO KIERNAN

La diputada porteña Teresa de Anchorena acaba de presentar un proyecto de ley que puede desarmar uno de los argumentos más truchos pero a la vez sólidos de los que se oponen a la protección rigurosa de edificios patrimoniales. En caso tras caso, los piqueteros –en este caso, los que tienen la piqueta en la mano para demoler– gritan que se limita el derecho a la propiedad privada y que se lesa el interés económico de los dueños de los edificios a proteger. Lo primero es descartable, ya que una catalogación sería apenas un límite más entre esa maraña que llamamos vida en sociedad; ¿o por qué no se puede ir de contramano con el auto, que es propiedad privada? Lo segundo, en cambio, es real: para mucha, mucha gente, el gran capital de sus vidas es la casa propia.

Este proyecto de Transferencia de la Capacidad Constructiva permitirá que el dueño de un bien catalogado no tenga que demoler o perjudicarse, ya que crea un nuevo mercado, el de los metros "catalogados" que nunca podrán construirse en ese lugar, pero podrán ser vendidos para que se los construya en otro. "El argumento central es compensar a los propietarios que son catalogados", explica Anchorena. "Uno afecta el derecho de propiedad de un particular en resguardo de un derecho colectivo, el de preservar el patrimonio arquitectónico. La Ciudad restringe un derecho individual en nombre de lo colectivo y esta ley busca compensar esa restricción."

Como explica la diputada, la forma extrema de compensar el uso público de un bien privado es la expropiación. Pero "es absurdo expropiar todo lo que se catalogue, hay que buscar alternativas". Su idea es simple y permite que la totalidad de metros que no se podrán construir porque un edificio es catalogado –lo que, por supuesto, prohíbe la demolición y construcción de algo nuevo y mayor– puedan ser transformados en un objeto de existencia legal que se pueda vender en el mercado.

El proyecto de ley es en rigor una reforma al Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad. Esto es porque ese código, que regula la existencia material de Buenos Aires, ya contempla mecanismos de compensación material para estos casos. Estos incluyen, relata Anchorena, "la exención de ABL, que ahora gana importancia por los aumentos recientes, la posibilidad de créditos blandos del Banco Ciudad para restauraciones y arreglos, y un mecanismo muy limitado de transferencia de capacidad constructiva hasta ahora limitado a la zona sur". Este mecanismo no sólo está limitado a la zona sur sino que es caro porque cada parte tiene que pagar un 10 por ciento de impuesto para un fondo especial, y además es muy vago en cuanto a sus mecanismos. No sorprende que su existencia se limite al papel.

"Nuestro proyecto de ley toma este concepto y lo hace aplicable, más simple", precisa Anchorena. "Hay dos elementos que se modifican: se puede aplicar en toda la ciudad y no sólo en la zona sur y se elimina este impuesto del 20 por ciento, con lo que se aplican los impuestos normales de toda operación inmobiliaria."

La compensación

Con el edificio ya catalogado, la ley permitirá calcular la capacidad constructiva disponible para venderse. Como explica la arquitecta Laura Weber, asesora de la diputada Anchorena, esto depende del distrito porteño donde está el bien protegido y de su zonificación. Hasta el más lego puede percibir el nivel de detalle de esto de un vistazo a los planos legales de la ciudad, en la que Buenos Aires aparece dividida en mucho más que los cien barrios del tango, en pedacitos con diferentes reglas.

La mayoría de estos cuadraditos tie-

s metros patrimoniales

ARNALDO PAMPILLON



La diputada porteña Teresa de Anchorena presentó un proyecto de ley de un potencial formidable para hacer viable el patrimonio. El proyecto de Transferencia de la Capacidad Constructiva crea un mercado para que los edificios catalogados vendan en el mercado los metros que nunca construirán.

ARNALDO PAMPILLON

Un uso posible es en los "enrases" entre edificios, que se pagarían con metros de casas catalogadas. Así, la ciudad hasta preservaría el cielo que todavía manda en algunas zonas.

ne un número de Factor de Ocupación del Terreno, el FOT, que indica cuántas veces se puede construir la superficie de un terreno. Así, un bien catalogado en una zona de FOT siete tendría disponibles para vender siete veces la superficie del terreno, menos los metros que ya están construidos (y catalogados). En los distritos donde no hay FOT, que los hay, la regla es muy similar sólo que se multiplicaría el número de pisos posible sobre el porcentaje de terreno que se permite ocupar, menos lo que ya está construido. "Por supuesto –aclara Weber–, hay edificios grandes que ya usaron toda su capacidad constructiva, pero la mayoría de los bienes catalogados todavía tiene metros potenciales."

Y estos metros serán todos potenciales, pero no son iguales. Como explica el jefe de asesores de la diputada Anchorena, Facundo de Almeida, los metros tienen diferentes aplicaciones y diferentes valores. Para empezar, hay tres tipos de catalogaciones: integral (completa), estructural (limitada) y cautelar (relativa). En el primer caso, los metros que se pueden vender son el ciento por ciento de lo que corresponda, en el segundo el 80 y en el tercero el 60. Estos porcentajes pueden mejorarse si el dueño del bien catalogado acepta seguir las reglas de un nivel de catalogación superior, como por ejemplo comprometerse a no construir más de lo ya existente.

Con los metros disponibles ya calculados, queda el pequeño detalle de cuánto valen, y no en el sentido monetario (de eso se encargará el mercado). De Almeida explica que literalmente cada manzana de la ciudad tiene un número que se usa para calcular el valor fiscal de las propiedades y así cobrar los impuestos. Este Valor Unico de Cuadra no es, por supuesto, parejo sino que refleja el valor de mercado de cada barrio, calle y cuadra. La ley Anchorena contempla esta diferencia y afirma que se debe usar una fórmula muy simple que permita ver a cuántos metros de la zona donde se usará lo comprado equivalen los metros comprados. Esto es porque comprar metros en la zona sur para usarlos para construir en la zona norte no sería un negocio sino una avivada.

Y, hablando de comprar, ¿quién comprará estos metros virtuales para hacerlos realidad? Sucede que en esta actividad tan compleja que es construir una ciudad hay todo de tipo de situaciones excepcionales. Un caso muy pero muy común es lo que se llama "enrase": una constructora compra un terreno donde se permite construir nueve pisos, pero los edificios vecinos tienen once. Sucede que en esa cuadra o zona antaño sí se permitían once y el coeficiente luego se bajó. En estos casos, el constructor puede pedir por un trámite simple que se le permita "enrasar" su edificio para que la cuadra no quede como un serrucho. Lo mismo ocurre en las zonas donde el ancho de la calle es un factor que altera el FOT: a más ancha, más altura. Y también en los distritos del centro, donde las torres con perímetro libre son premiadas con un aumento de altura.

Hoy, esos permisos son gratuitos. Con la nueva ley, cada metro extra tendrá que ser "comprado" de un edificio catalogado. Esto no sólo elimina un subsidio de los vecinos a las constructoras sino que transparenta la gestión al levantar el potencial de comprar peajes de alto valor.

El banco

A partir de la nueva ley, una catalogación de un edificio patrimonial permite realizar un capital potencial sin necesidad de demoler y construir algo nuevo. Ese potencial, puro aire hasta ahora, pasa a ser un objeto legal que se puede medir y ofrecer en venta, como un terreno o un departamento. El proyecto de la diputada Anchorena incluye la creación de un registro público específico y ordena que las compras y ventas de Capacidad Constructiva se hagan por escritura, como si fueran lugares físicos. También incluye un párrafo que indica que el Banco de la Ciudad de Buenos Aires creará mecanismos para transparentar y facilitar esas operaciones. Este párrafo no es ninguna obligación onerosa para el banco porteño, cuyos flamantes directivos –Federico Sturzenegger y Juan Curutchet– entendieron al instante el enorme potencial del mecanismo.

Y esto es la clave real de la importancia de este proyecto de ley: que le da a la vigilia por el patrimonio edificado una dimensión material cuerda y eficiente. Quién te dice: catalogar hasta puede resultar uno de los buenos negocios de esta vida.

POR LUJAN CAMBARIERE



La vuelta al mundo en mil signos

A través del libro *25.000 Km De Signes*, Carmen Revilla y Lluís Morón, directores de la empresa española líder en señalización, nos invitan a recorrer el mundo a través de letreros y signos de los cinco continentes.

Un libro, sobre todo si pensamos en los buenos, equivale siempre a un viaje. *25.000 Km de Signes*, recientemente publicado en España bajo la edición de Ramón Ubeda, parte de varios viajes y representa un viaje en sí mismo. Son sus protagonistas Carmen Revilla y Lluís Morón, directores de la empresa española Signes especializada en señalización e identidad corporativa, los que recorrieron el mundo en búsqueda de su fetiche: los rótulos (al decir español), carteles y signos. Y ahora, desde las páginas de un bello ejemplar que acaban de publicar, nos invitan a recorrerlo desandando a través de ellos los cinco continentes.

“Desde su empresa los fabrican y fuera de ella los persiguen, explica Ubeda, parte responsable de que esta travesía, como tantas otras del sector editorial especializado en diseño, llegara a buen puerto impreso. Por eso éste es el viaje ilustrado de su viaje profesional y personal de 25 años recorriendo el planeta para fotografiar cualquier cosa que se parezca a una señal. Kilómetros y kilómetros de excursión traducidos en miles de signos.”

Además, entre las cerca de 1000 fotografías que han seleccionado y ordenado por continentes, hay algunas que muestran la factura de la empresa. Ese Signes by Signes, dirá a su tiempo Ubeda desde España, que junto a la labor que desarrollan desde su fundación, les valió el Premio Príncipe Felipe a la Excelencia Empresarial y, más recientemente, el Premio Nacional de Diseño español. “En Signes se definen como especialistas en implantación de identidad corporativa y señalización. La suya es la industria de los rótulos, que quizá sea menos glamorosa que la industria de las sillas, los zapatos o las alfombras, pero seguro que no es menos necesaria, continúa Ubeda. Un mundo sin signos sería un mundo perdido. También un mundo más peligroso. Los signos nos señalan por dónde no debemos ir para evitar dejarnos la vida en la carretera. También nos indican el lugar donde debemos mear o nos dicen a quién debemos rezar. De entre todos los signos, seguramente el de la cruz es para nosotros el más reconocible, porque desde hace más de dos mil años nos acompaña de la cuna hasta la tumba. Ahora bien, la cruz, como grafismo, puede tener un significado muy distinto según sea el color con que se mire. En otros tiempos un hombre con una cruz en el pecho no podía ser otra cosa que un cristiano. Hoy, si esa cruz es blanca sobre un fondo rojo, significa que ese hombre es un suizo. Pero si los colores están invertidos resultará que tenemos ante nosotros a un voluntarioso miembro de la Cruz Roja. Y si la cruz fuera verde, entonces sería una farmacia. Valga el ejemplo para significar que a medida que nuestra sociedad evoluciona necesita de más y más signos que nos orienten. Ahí afuera están por todas partes y es cuando no hace falta buscar los que resultan más eficaces. Mala cosa cuando hay que encontrar el cartel de salida en el parking o la entrada de urgencias de un hospital”, ejemplifica.

Hoteles, teatros de ópera, hospitales, playas, parques naturales y hasta el Museo del Prado llevan la firma de Signes en sus señales. “Han hecho casi de todo y todavía les ha quedado tiempo y ganas para preocuparse de los más jóvenes, a quienes dedican los Premios Signes desde el ’95 y para este bello libro”, suma Ubeda. Es que parece que en la dupla, Carmen es la loca de la documentación (no sólo fotografía sino que ordena puntillosamente todo el material que obtienen en sus numerosos viajes) y Lluís es el “cazador de rótulos” que luego formarán parte de una amplísima colección que ostenta en las paredes del garaje de su casa. Desde los más rudimentarios tesoros de Africa a curiosidades de Asia, o los fileteados que consiguieron en Buenos Aires. Explica Carmen:

–¿Cómo definen ustedes en lo personal un rótulo? ¿Qué vocación tienen?

–Un rótulo puede cumplir dos funciones básicas: por una parte puede ser el identificador de la marca de una empresa en un edificio, y por otra parte, puede servir para señalizar un espacio, hacernos encontrar el sitio al que queremos ir.

–¿Qué es lo que suele hacer posar la mirada en ellos?

–Es importante la elección de los materiales, la iluminación. El diseño industrial, en una palabra. Y, por supuesto, es fundamental que la pieza esté bien integrada en su entorno: que se vea y cumpla su función, pero sin más protagonismo que el que le corresponde.

–Después de haber recorrido el mundo: ¿qué diferencias encuentran en la factura de los distintos países?

–Los rótulos son una manifestación más de la cultura de un país. Suele haber diferencias grandes entre países ricos y pobres, que se reflejan en la utilización de materiales y procesos industriales más o menos costosos en cada caso. Por ejemplo, mientras que en Japón o Estados Unidos en estos momentos es muy habitual el uso de pantallas luminosas de Leds, con imágenes en movimiento, o piezas de tecnología muy avanzada, en Africa esto es impensable, y un rótulo normalmente es una plancha de madera o una pared pintada. Las gráficas utilizadas también son muy diferentes dependiendo del país, y suelen ser más ingenuas cuanto menos desarrollada económicamente es una sociedad.

–¿Favoritos?

–Los rótulos de México son fantásticos por el ingenio de las frases que utilizan y su colorido. Y nos gustaría hacer una mención muy especial a los de Buenos Aires hechos con fileteado porteño, con esos diseños tan barrocos y coloridos, y manteniendo una tradición que es importante que no se pierda.

–¿Creen que todos percibimos las señales de la misma manera?

–Como ya hemos comentado antes, tienen un componente cultural importante, por tanto, lo que en un país puede tener un significado concreto, en otro puede ser que no se entienda de la misma manera. De cualquier forma, quizá los pictogramas sean la parte más universal, ya que no hacen falta palabras para expresar una idea. Es mucho más claro un dibujo de un hombre o una mujer para indicar el cuarto de baño que un texto de “Hombre” o “Mujer”.

–Hablando de diseño industrial, ¿qué nuevos aportes genera esta disciplina a los carteles?

–Lo más tecnológico que hay en este momento quizá sea la aplicación de imágenes en movimiento en grandes pantallas de leds. En algunos casos llegan a cubrir fachadas enteras de edificios. En nuestro libro aparece alguna foto de Times Square en Nueva York, con algún ejemplo en este sentido. Si queremos dar un buen servicio a nuestros clientes, es importante estar siempre informados de los últimos avances en cuanto a tecnología, materiales y acabados. Por otra parte, es importante también buscar materiales o procesos de producción que sean cada vez menos contaminantes. En este sentido, la utilización de Leds en sustitución de neón es importante, y se va imponiendo cada vez más. En Signes también hemos sustituido los fluorescentes convencionales por otros llamados de Bandera Verde, que son energéticamente más eficientes, duran más y son cien por ciento reciclables.

–¿El mínimo recurso, por ejemplo, de los países más pobres, fuerza el ingenio?

–Normalmente esto va ligado, como en todos los aspectos de la vida. Y si hablamos de rótulos, en los países más pobres la gráfica suele ser más ingenua o “naïf”. En muchos casos, la pobreza va unida a un nivel cultural muy bajo de la gente, y esto hace que muchas cosas se expresen con dibujos muy descriptivos más que con palabras.

–El capítulo asiático del libro tiene una parte dedicada a retratar suelos... ¿esto fue por la contaminación visual de la superficie o porque les llamaron la atención más que en otro sitio?

–Algunas de las fotos que aparecen en el libro con imágenes de pavimentos corresponden a señalización para ciegos en grandes espacios, como aeropuertos. Marcan el camino de los flujos de tráfico principales.

–¿Qué opinan justamente de la “contaminación visual”de ciertas ciudades?

–Realmente, creo que la contaminación visual en las sociedades más avanzadas es cada día más preocupante. El poder de la imagen junto con el carácter mercantilista de nuestra sociedad hacen que cada vez queden menos espacios libres sin imágenes y, sobre todo, sin publicidad. No hay más que ver muchas calles de Tokio, Hong Kong o Nueva York.





